

STADT HASLACH IM KINZIGTAL



Begründung

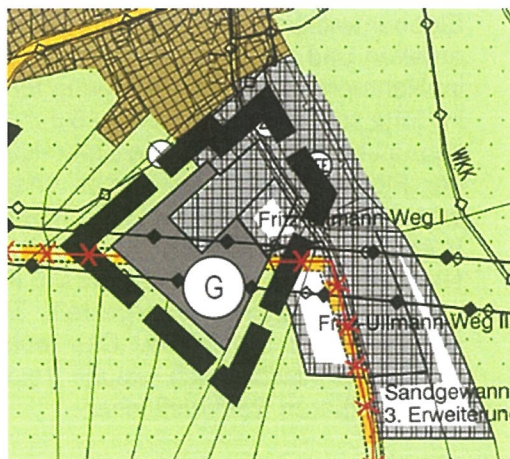
zur 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Gewerbegebiet Sandgewann West“, Gemarkung Fischerbach

1. Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet wird im Parallelverfahren ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Weitergehende Informationen zum Planungserfordernis vgl. Ziffer 4 dieser Begründung.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Fischerbach und wird im Nordosten durch den Fritz-Ullmann-Weg und den daran anschließenden Eschbach sowie im Süden, Nordwesten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Östlich des Fritz-Ullmann-Wegs befindet sich die Firma Ullmann mit ihren Betriebsgebäuden. Der festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 8.337 m² (0,8 ha) und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 270 (Teil), 271 (Teil), 271/1 (Teil) und 280 (Teil) der Gemarkung Fischerbach. Hiervon sind ca. 0,6 ha im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbebaufläche dargestellt. Es verbleibt somit eine zusätzliche Flächenausweisung von etwa 0,2 bis 0,3 ha.



Übersichtslageplan und Darstellung Deckblatt zum Flächennutzungsplan
Quelle: Zink Ingenieure

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sandgewann West“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach sind für den Planbereich Gewerbebauflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Bebauungsplan ist innerhalb des Plangebiets die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich ist.

4. **Übergeordnete Planungen / Flächenbedarfsnachweis**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt. Das Plangebiet überlagert teilweise die im Regionalplan festgelegte Grünstreife. Grundsätzlich sind Grünstreifen von einer Besiedlung freizuhalten und sollen nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden. Durch die Änderung des Gewerbegebietes soll eine dringend benötigte Erweiterung der Parkplatzfläche für die angrenzende Firma UMA Ullmann ermöglicht werden. Flächen für die Errichtung von gewerblichen Gebäuden sind nicht vorgesehen. Die bauliche Nutzung im Bereich des Schutzstreifens der 110- kV-Leitung ist aufgrund der Einhaltung des vorgeschriebenen Abstands nur sehr eingeschränkt möglich. Es besteht daher ein gewisser Flächenbedarf, da in diesem Bereich aufgrund der Schutzmaßnahmen für die Leitungen nur eine ebenerdige Ausgestaltung der Parkplatzflächen zulässig ist. Mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde die Inanspruchnahme der Grünstreife auf einer Tiefe von bis zu 25 m abgestimmt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Fischerbach dem Mittelbereich (Haslach im Kinzigtal / Hausach / Wolfach) zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt (Ziel der Raumordnung). Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe soll ein Orientierungswert in Höhe von 3 bis 5 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind. Bereits 0,6 ha sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Es verbleibt eine zusätzliche Flächenausweisung von etwa 0,2 bis 0,3 ha. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan enthält für die Gemeinde Fischerbach aktuell keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. entwickelbaren Reserveflächen.

Firma Ullmann Schreibgeräte GmbH

Die Firma Ullmann zählt zu den führenden Schreibgeräteherstellern in der Werbemittelbranche. Das Familienunternehmen beschäftigt mittlerweile über 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aufgrund des stetigen Wachstums an Arbeitskräften

wird ländlicher Raum benötigt, um diesen zu sichern und auszubauen. In den vergangenen Jahren wurde ca. alle 10 Jahre die Betriebsfläche erweitert. Ein weiterer Aspekt der durch die wachsenden Arbeitskräfte entsteht, ist die Parksituation auf dem Ullmann-Gelände. Die vorhandenen 92 Stellplätze reichen nicht für die aktuelle Anzahl der Beschäftigten aus, des Weiteren gibt es keine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Firma Ullmann ist ein regionaler Arbeitgeber und möchte auch für die Zukunft weitere Arbeitsplätze sichern, die zahlreichen Bürgern die Chance geben Familie und Beruf erfolgreich zu verbinden.

5. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentlicher Inhalt in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben ist. Da die Eingriffsregelung (wie ggfs. auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung) ein integrierter Bestandteil der Umweltprüfung ist, werden die dortigen Aussagen bei der Bearbeitung des Umweltberichts zugrunde gelegt. Außerdem werden im Umweltbericht Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen mit einbezogen.

Sowohl auf Bebauungsplanebene als auch im Rahmen des FNP-Änderungsverfahren wurde vom Planungsbüro Kappis, Europastraße 3, 77933 Lahr für das Plangebiet ein Umweltbericht ausgearbeitet. Da das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nahezu zeitgleich zur FNP-Änderung erfolgt, ist gewährleistet, dass die naturschutzrechtlichen Belange parallel geprüft werden können. Aufgrund der Parallelität kann der Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Abwägung der im FNP-Änderungsverfahren zu prüfenden umweltrechtlichen Belange herangezogen werden. Mit der Flächennutzungsplanung auftretende naturschutzrechtliche Konflikte werden auf Bebauungsplanebene gelöst.

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung abgehandelt. Für diese Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht als separater Beitrag beigefügt.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts:

5.1 Schutzgut „Mensch“

Das Planungsgebiet umfasst eine bestehende Parkplatzfläche der Firma Ullmann sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Rahmen der FNP-Änderung ist vorgesehen, das aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Gebiet als „gewerbliche Bauflächen“ auszuweisen. Die Fläche ist bereits gewerblich vorbelastet. Es entstehen somit voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen, sowie Staubemissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet wurde mit sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Wertstufe I) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation sind nicht erforderlich.

5.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“

Parkplatz

Bestehender Parkplatz, gepflastert. Eingegrünt mit einer standortfremden Hecke und Einzelbäumen. Die Fläche bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten und wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bewertung ergab einen Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe I). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation sind nicht erforderlich.

Schutzgut „Tiere“:

Die Faunistik wurde in einem gesonderten Gutachten auf Bebauungsplanebene bearbeitet. Im Folgenden wird die zusammenfassende Einschätzung zitiert (für Details siehe ONDRACZEK, 2020).

Zusammenfassung:

„Ein Vorkommen von im Sinne des § 44 (1) BNatSchG planungsrelevanten Arten im Wirkungsraum des Vorhabens kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Entsprechend kann das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auslösen. Das Vorhaben wird bezüglich des strengen Artenschutzes für unbedenklich gehalten.“

Apfelhalbstammanlage

Im Unterwuchs u.a. mit Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taxaracum officinale*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*). Die Fläche wird überplant und der Biotoptyp beseitigt.

Die Bewertung ergab einen Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe I). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Der Ausgleich erfolgt auf Bebauungsplan-Ebene.

Futtergraswiese

Futtergraswiese, auf der Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taxaracum officinale*) und Wiesenklees (*Trifolium pratense*) in hohen Deckungsgraden vorkommen; weitere Arten sind kaum vorhanden. Die Fläche wird überplant und der Biotoptyp beseitigt.

Die Bewertung ergab einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe II). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Der Ausgleich erfolgt auf Bebauungsplan-Ebene.

Grünland mittlerer Standorte

Artenreiches Grünland, u.a. mit Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Taxaracum officinale*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Gänsefuß (*Chenopodium album*), Weißklee (*Trifolium repens*), Sauerampfer (*Rumex obtusifolius*) und weitere Grünlandfläche, artenärmer und niedrigwüchsiger als die Nachbarfläche. U.a. mit Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen- und Weißklee (*Trifolium pratense* / *repens*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Im nördlichen Bereich zur Straße, verbrannte Bereiche mit wenig Vegetation. Die Fläche wird überplant und der Biotoptyp beseitigt.

Die Bewertung ergab einen Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe III). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Der Ausgleich erfolgt auf Bebauungsplan-Ebene.

Straße

Bestehende Straße, völlig versiegelt. Die Fläche bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten und wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bewertung ergab einen Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe I). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation sind nicht erforderlich.

5.3 Schutzgut „Boden“

Die Fläche wird im FNP als Gewerbegebiet eingestellt. Damit sind eine zukünftige Versiegelung und Bebauung des Gebietes absehbar. Eine Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden, der je nach Umfang der Versiegelung mehr oder weniger erheblich ist. Dieser Eingriff ist im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zu bewerten und zu bilanzieren. Der Boden im Planungsgebiet wird aus Holozänen Abschwemmmassen gebildet. Gemäß des LGRP-Mapservers wird die Fläche mit dem Bodentyp Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen charakterisiert. Bei der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. 3.215 m² sind bereits durch Parkplätze und Straßenflächen teil-, bzw. ganz versiegelt. Die Neuversiegelung beträgt 2.731 m². Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Ein Ausgleich ist erforderlich.

Die betroffenen Bodentypen sind insgesamt von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Diese können u. a. sein:

- Flächenversiegelungen soweit wie möglich minimieren
- Stellplätze wo möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Ausgleichskompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen

5.4 Schutzgut „Wasser“

Die Fläche liegt in der Oberrheinebene, in der hydrologischen Einheit: *Jungquartäre Flusssande und Kiese* (Grundwasserleiter). Direkt östlich des Fritz-Ullmann-Wegs verläuft der Eschbach, im Plangebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen.

Die Fläche wurde mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser bewertet (Wertstufe II). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Diese können u. a. sein:

- Flächenversiegelungen soweit wie möglich minimieren
- Stellplätze wo möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen

5.5 Schutzgut „Klima und Luft“

Die Fläche liegt in ebener Lage. Sie ist bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der geringen Dichte und Ausdehnung der Neubebauung und der großflächigen umliegenden Wiesen- und Ackerflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Fläche wird mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima bewertet (Wertstufe II). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Klima/Luft. Diese können u. a. sein:

- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgebieten
- Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünungen

5.6 Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Planungsgebiet liegt südlich an bereits bestehende Gewerbebebauung. Eine Teilfläche wird bereits als Parkplatz, die übrige Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die bestehenden Vorbelastungen ergibt sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Fläche wird mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet (Wertstufe II). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Maßnahmen ergeben sich insbesondere aus dem zu erarbeitenden Umweltbericht zum Bebauungsplan. Diese können u. a. sein:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgebieten auf privaten Flächen
- Empfehlung: Dach- und Fassadenbegrünung

5.7 Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmal Behörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus. Daher sind weiterhin Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich auf **67.304 Ökopunkte**. Die Ökopunkte werden über die EAK-Maßnahme "7 Fischerbach - Absturz an der K 5357" nachgewiesen (Details zur Maßnahme siehe Umweltbericht KAPPIS 2022 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandgewann West“, Anhänge 5 und 6).

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutral-weißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich um 590 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht zu verwendet. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

Stellplätze:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ nicht überschreiten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan) ist eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts zu verwenden.

Stellplätze sind zu begrünen. Pro 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen und Ansaaten:

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts zum Bebauungsplan gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen. Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Für die Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes geprüft und untersucht. Das entsprechende Artenschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die zusammenfassende Einschätzung der durch das Büro Ondraczek, Leimiweg 7, 79289 Horben durchgeführten Artenschutzprüfung wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens kurz zitiert:

„Ein Vorkommen von im Sinne des § 44 (1) BNatSchG planungsrelevanten Arten im Wirkraum des Vorhabens kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Entsprechend kann das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auslösen. Das Vorhaben wird bezüglich des strengen Artenschutzes für unbedenklich gehalten.“

Mit der Flächennutzungsplanung auftretende artenschutzrechtliche Konflikte werden auf Bebauungsplanebene gelöst.

7. Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es somit nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. m. § 76 WHG entgegen. Die Planung ist daher sowohl auf Bebauungsplanebene, als auch auf Flächennutzungsplanebene umsetzbar.



Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Fritz-Ullmann-Weg befinden sich bereits die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes. Eine 110 kV-Leitung und eine 20 kV-Leitung queren das Plangebiet. Zu diesen Leitungen sind jeweils Schutzstreifen einzuhalten, auf denen eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus sind die Leitungen und ihre Schutzstreifen mit Leitungsrechten belastet. Die Trassenverläufe sind im Deckblatt zum zeichnerischen Teil dargestellt.

9. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden Kristallingesteine erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10. Altlasten / altlastverdächtige Flächen

Im Änderungsbereich „Gewerbegebiet Sandgewann West“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte und Altablagerungen.

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach – Umland sind dem Landratsamt Ortenaukreis Altstandorte, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert.

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer kontinuierlichen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis erfragbar.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Sofern eine bauliche Nutzung auf einer der in der Datenbank FIS-BAK des Landratsamtes Ortenaukreis dokumentierten Fläche vorgesehen ist, ist diese Fläche entsprechend zu kennzeichnen.

11. Immissionen und Schallschutz

Da aktuell lediglich eine Erweiterung der bereits bestehenden Parkplatzfläche geplant ist, kann von einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung derzeit abgesehen werden. Die angedachte Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist aufgrund raumordnerischer Bedenken aktuell nicht vorgesehen. Zu beachten ist weiterhin, dass ein Großteil der Parkfläche gegenwärtig bereits genutzt wird. Sobald auf den Flächen in Zukunft eine weitergehende Betriebserweiterung der Fa. Ullmann (bspw. durch die Errichtung gewerblicher Gebäude und Einrichtungen) geplant ist, ist eine immissionsrechtliche Begutachtung durchzuführen, um mögliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen aufzuzeigen und bei Bedarf auszuräumen.

Möglicherweise auftretende Konflikte sind grundsätzlich im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Lärmemissionskontingente, ...) lösbar. Die planerische Konfliktbewältigung wird auf die Ebene des Bebauungsplans- bzw. Baugenehmigungsverfahrens verlagert.

12. Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bildstöckle II“, Gemarkung Steinach

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinach hat am 27.04.2020 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Bildstöckle II“ in der Fassung der 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Durch diese Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung einer gewerblichen Fläche geschaffen.

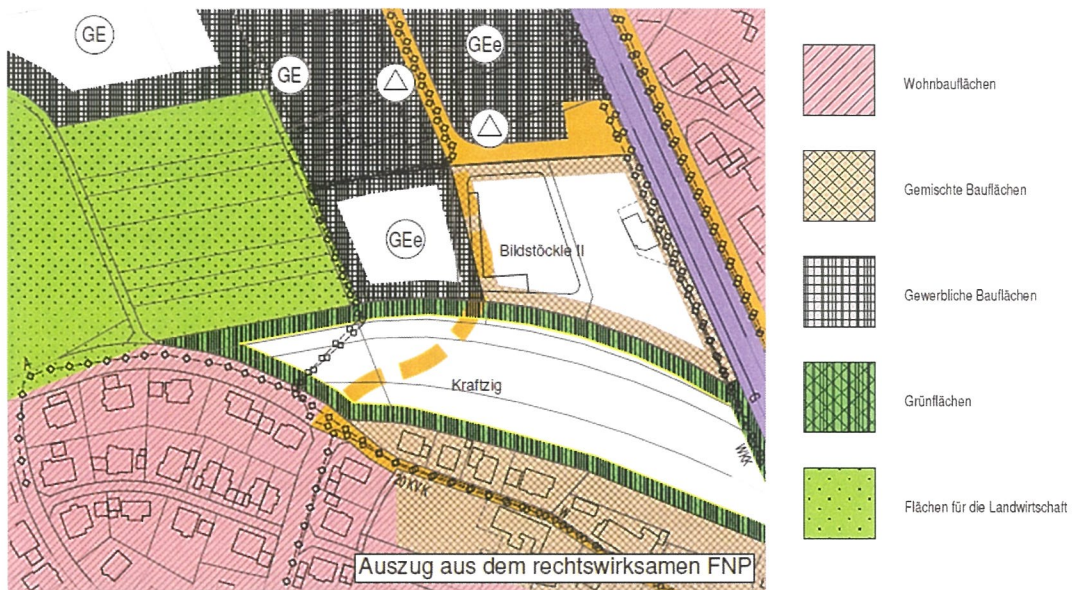
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 12.725 m², wobei der östliche Teil bereits als gewerbliche Baufläche mit Ausweisung eines großen Baufensters Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ist. Eine zusätzliche Erweiterung nach Westen (Gewerbefläche mit angrenzendem Sichtschutzwall) erfolgt mit einer Fläche von ca. 3.826 m², wobei der Anteil der Gewerbefläche bei ca. 2.680 m² liegt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche das Gesamtgrundstück einschließlich der privaten Grünfläche herangezogen wird, ergibt sich aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 eine zusätzlich überbaubare Grundfläche von ca. 2.678 m². Sie liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, weshalb die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden konnte.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (zweistufige Bauleitplanung). Entsprechend waren bei der Änderung des Bebauungsplans die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland zu beachten. Die Flächen, die zur gewerblichen Nutzung umgewandelt wurden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Südlich grenzt streifenförmig eine geplante öffentliche Grünfläche an.

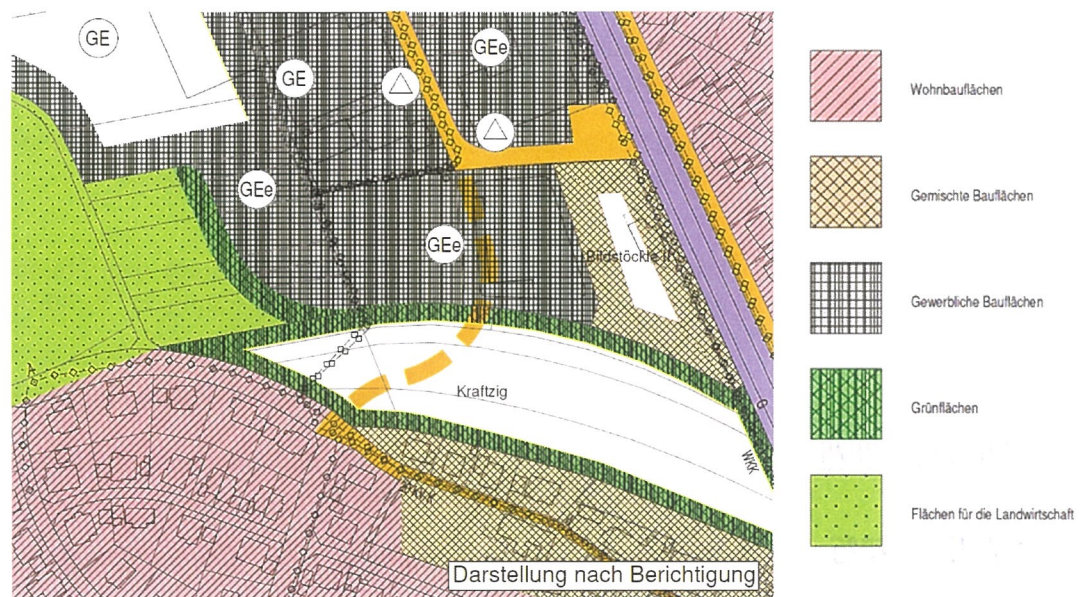
Da sich die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bildstöckle II“ nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist der Flächennutzungsplan aufgrund der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung wird die neue gewerblich genutzte Fläche als solche ausgewiesen (GEe). Der im Bebauungsplan festgesetzte bepflanzte Sichtschutzwall im Westen wird als Grünfläche übernommen. Nach Süden hin ist er bereits durch die Darstellung einer Grünfläche abgedeckt. Gemäß der bereits genehmigten Nutzung erfolgt östlich der geplanten Straße eine Berichtigung. Die dort dargestellte geplante gemischte Baufläche wird als bestehende eingeschränkte gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Fläche westlich davon wird als Bestand übernommen.

Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan:



Auszug Flächennutzungsplan nach erfolgter Berichtigung:



13. Verfahrensdaten

26.11.2020	Aufstellungsbeschluss zur 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes
26.11.2020	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen
04.12.2020	Ortsübliche Bekanntmachung in den Gemeinden der VVG Haslach
14.12.2020 bis 29.01.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planauslage
01.12.2020 bis 18.01.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
02.11.2021	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss
03.11.2021 bis 10.12.2021	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
20.11.2023	Behandlung der Anregungen aus der Offenlage und erneuter Offenlegungsbeschluss
24.11.2023	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach
04.12.2023 bis 08.01.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
21.11.2024	Entscheidung über die Anregungen und Feststellungsbeschluss
29. Sep. 2025	Vorlage der Planunterlagen an das Landratsamt Ortenaukreis zur Einholung der Genehmigung
12. Dez. 2025	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in den Gemeinden der VVG

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

Landratsamt Ortenaukreis


Haslach, den 21. November 2024


Philipp Saar
Bürgermeister



Offenburg, den 15. Okt. 2025




Schaub